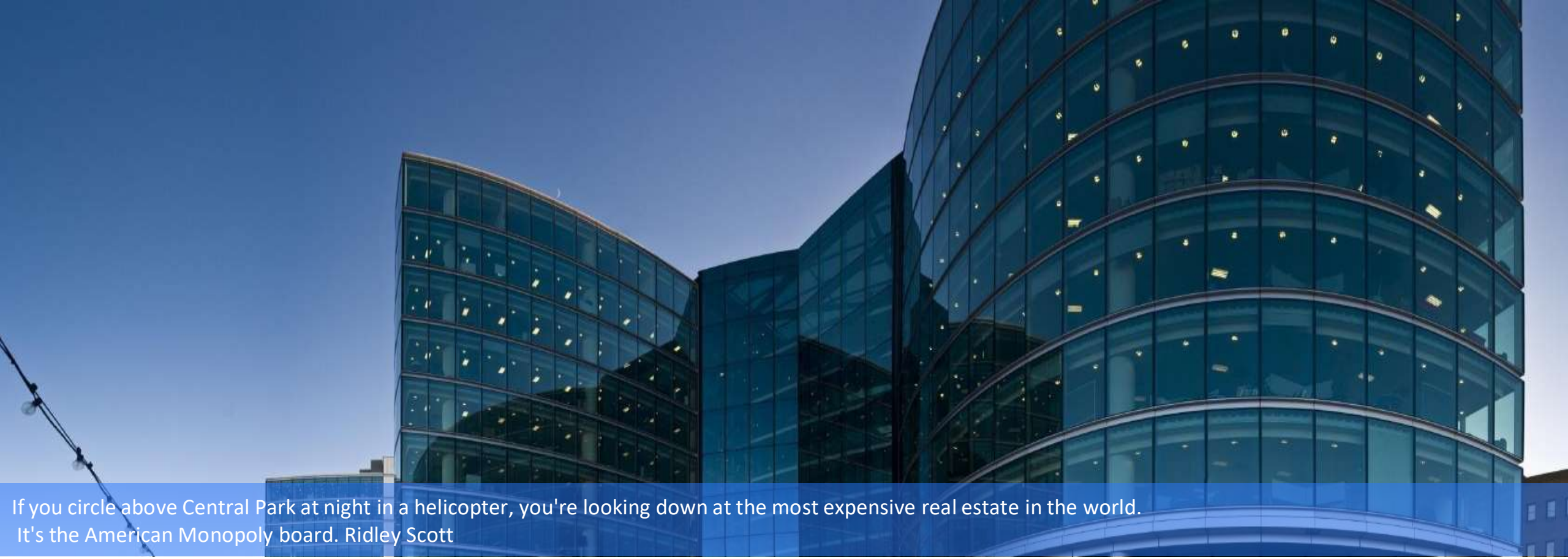
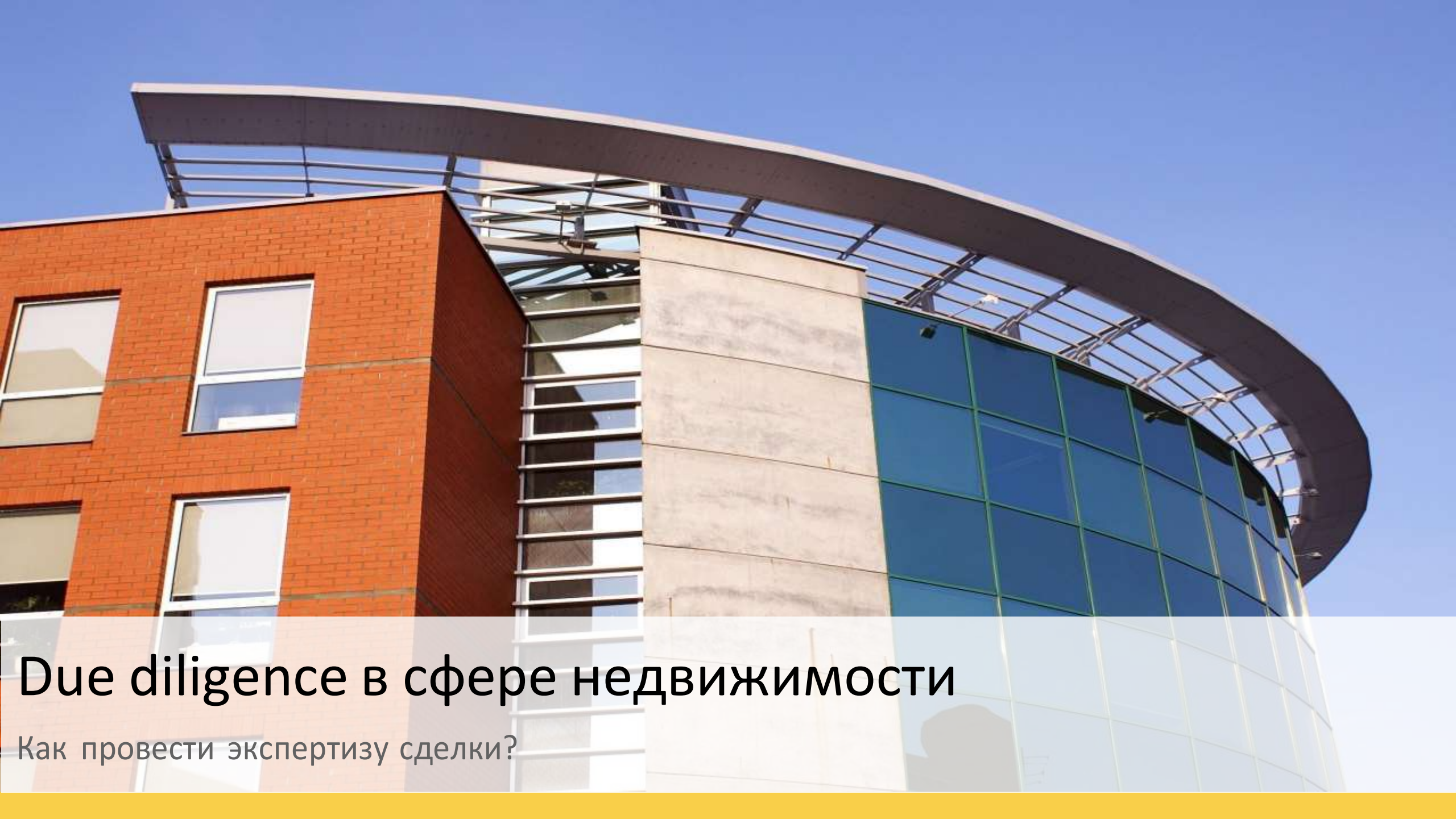


ЗАНЯТИЕ №3 Due Diligence in Real Estate

Курс "Real Estate Finance and Investment”



Due diligence в сфере недвижимости

Как провести экспертизу сделки?

На что обратить внимание?

Цель DD, то есть проверки должной осмотрительности – обнаружить финансовые, юридические, технические и иные непредвиденные проблемы, которые не были раскрыты стороной Продавца и которые могут существенно повлиять на цену актива или на денежный поток (их необходимо будет устранить)



Подготовка к проверке

- Отвести 14 дней на предварительный DD
- Подготовить краткий DD меморандум
- Отвести как минимум 60 дней на проведение расширенного DD
- Составить разделы проверки
- Составить чек-лист
- Подготовить расширенный DD меморандум

Важные детали

- Трекинговая система для хранения вопросов и чек-листа для продавца, чтобы динамически отслеживать изменения
- Чёткая система коммуникации между членами команды и Продавцом
- Реакция на сложные моменты при ответах на вопросы продавцом (отказ от передачи информации, увиливание, запутывание)

Предварительный RE Due diligence

Краткий анализ для стороны Покупателя

Задача – сделать краткий DD Меморандум, который должен подсветить **Deal Breakers** и **Red flags**.

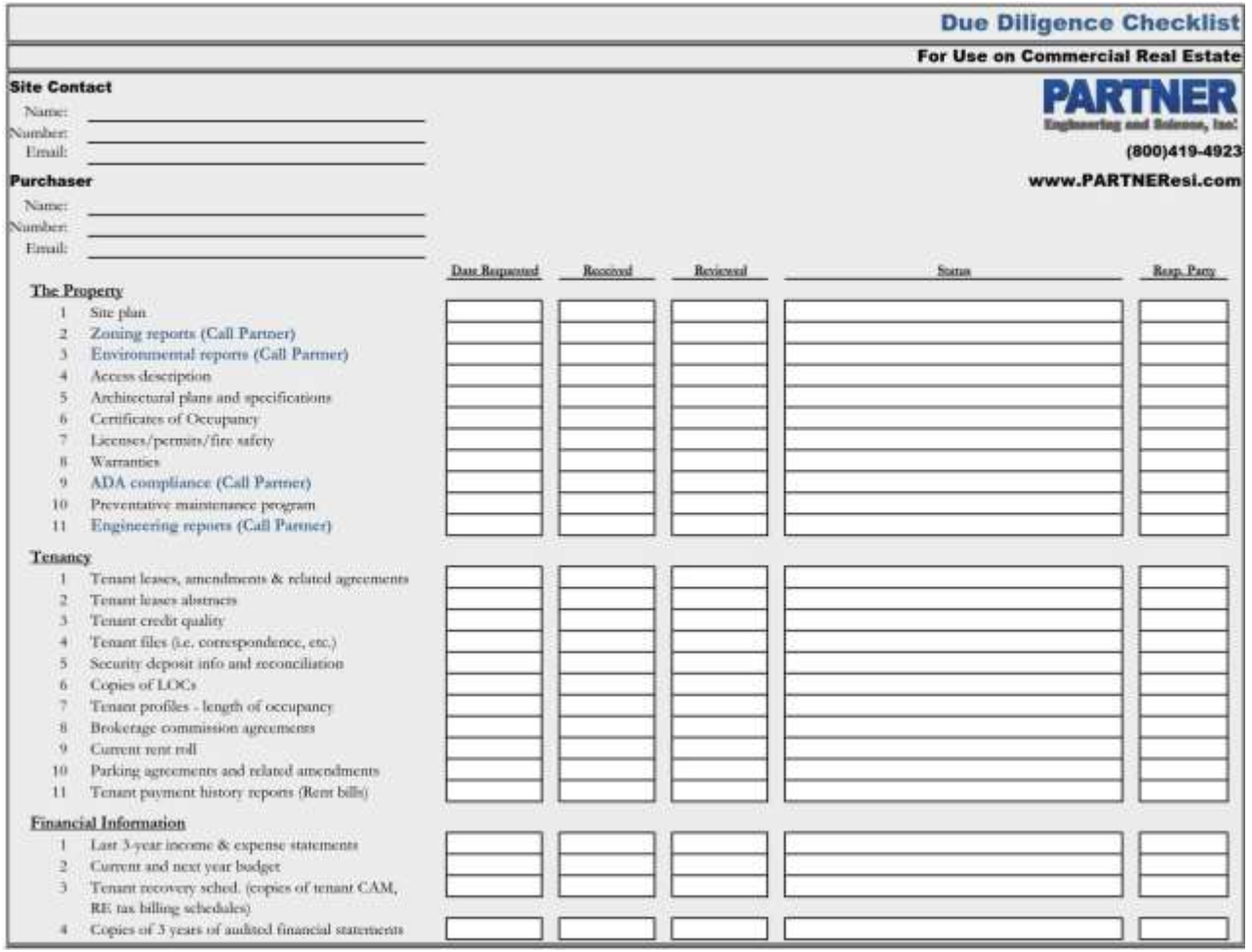
- Оценка договоров аренды (структура арендаторов), история платежей, ”сложной” дебиторки
- Счета за операционные расходы
- Управленческий отчёт по денежным потокам
- Оценка воздействия на окружающую среду
- Отчёт о физическом осмотре/технической, технологической оценке
- Проверка права собственности
- Отчёт по договорам обслуживания/ремонта помещений
- Не нарушает ли объект какие-либо стандарты, нормы регулирования, зонирования и т.д.д
- Налоговые, страховые вопросы

Расширенный RE Due diligence

Структура Меморандума

Введение (с учётом краткого DD меморандума)
Раздел 1 Юридический
Раздел 2 Финансовый
Раздел 3 Технический
Раздел 4 Операционный
Раздел 5 Маркетинговый
Раздел 6 Инвестиционный
Заключение

Примерный вид международного чек-листа DD - - >



Due Diligence Checklist

For Use on Commercial Real Estate

Site Contact
Name:
Number:
Email:

Purchaser
Name:
Number:
Email:

PARTNER Engineering and Science, Inc.
(800)419-4923
www.PARTNEResi.com

		Date Requested	Received	Reviewed	Status	Resp. Party
The Property						
1	Site plan					
2	Zoning reports (Call Partner)					
3	Environmental reports (Call Partner)					
4	Access description					
5	Architectural plans and specifications					
6	Certificates of Occupancy					
7	Licenses/permits/fire safety					
8	Warranties					
9	ADA compliance (Call Partner)					
10	Preventative maintenance program					
11	Engineering reports (Call Partner)					
Tenancy						
1	Tenant leases, amendments & related agreements					
2	Tenant leases abstracts					
3	Tenant credit quality					
4	Tenant files (i.e. correspondence, etc.)					
5	Security deposit info and reconciliation					
6	Copies of LOCs					
7	Tenant profiles - length of occupancy					
8	Brokerage commission agreements					
9	Current rent roll					
10	Parking agreements and related amendments					
11	Tenant payment history reports (Rent bills)					
Financial Information						
1	Last 3-year income & expense statements					
2	Current and next year budget					
3	Tenant recovery sched. (copies of tenant CAM, RE tax billing schedules)					
4	Copies of 3 years of audited financial statements					

Подробный чек – лист по Due Diligence
Примерная анкета для арендаторов
Уточнения по типам недвижимости будут приведены в материалах курса